

Huurvoorwaarden en huurbetaling

Waterweg Wonen verhuurt ruim 12.000 woningen in Vlaardingen.
Een flink deel van die woningen is bereikbaar voor mensen met een laag inkomen.
Een ander deel van ons woningbezit is te koop. Behalve de verhuur en verkoop van woningen verhuurt Waterweg Wonen ook bedrijfsruimtes en parkeergarages.
Waterweg Wonen is de grootste sociale verhuurder in Vlaardingen.

Waterweg Wonen doet meer dan woningen bouwen, verhuren en verkopen. We steken veel geld en energie in het leefbaar maken en houden van de omgeving waarin onze woningen staan. Extra oog hebben we voor groepen die door leeftijd of een lichamelijke beperking niet goed in een 'gewoon' huis kunnen wonen. Daarvoor zoeken we samenwerking met zorginstellingen en bouwen en onderhouden we woningen die voor hen speciaal geschikt zijn.

Algemeen

U huurt een woning van Waterweg Wonen. Bij het ingaan van de huur van uw woning heeft u een huurovereenkomst getekend. Daarin is een aantal afspraken tussen u en Waterweg Wonen vastgelegd. U heeft als huurder zowel rechten als plichten. Voor Waterweg Wonen geldt hetzelfde: zij zorgt er onder andere voor dat de woning goed onderhouden wordt. U betaalt de huur altijd vooruit, dus vóór de eerste van de maand. Deze brochure gaat in op de verschillende aspecten van huur en huurbetaling.

Huur

U betaalt Waterweg Wonen maandelijks de 'kale' huur. Daarnaast betaalt u soms servicekosten, bijvoorbeeld voor het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten. Als dat zo is, dan staan de bedragen op de huurspecificatie vermeld onder 'bijzondere leveringen en diensten'. Sommige van deze bijkomende kosten worden in rekening gebracht als voorschot. Ieder jaar krijgt u een overzicht van de werkelijke kosten van deze leveringen en diensten. Wat u te veel of te weinig heeft betaald, wordt verrekend via een jaarlijkse eindafrekening.

Huurbetaling

Bij vooruitbetaling moet de totale huur vóór de eerste van de maand worden betaald.

U kunt de huur op diverse manieren betalen, bijvoorbeeld:

- Door ons te machtigen de huur automatisch van uw rekening af te schrijven. Op het moment van incasseren is het belangrijk dat het saldo op uw bank- of girorekening toereikend is. Als de incasso niet slaagt, sturen wij een 'herinnering' met een acceptgirokaart om de huur alsnog zelf over te maken.
- Door een periodieke betalingsopdracht aan de bank. De bank verzorgt dan maandelijks automatisch de betaling. Als uw huurbedrag wijzigt, bijvoorbeeld door een huurverhoging, moet u dit wel doorgeven aan uw bank! Alleen bij een automatische incasso wordt dit vanzelf geregeld. Het duurt even om zo'n wijziging door te voeren, een late melding betekent dat de huur ook te laat bij ons binnenkomt. Met een periodieke overschrijving maakt u dus wel meer kans op huurachterstand.
- Met de acceptgirokaart die u van ons toegestuurd krijgt. Houdt u er wel rekening mee dat het ongeveer een week duurt voordat wij uw betaling hebben ontvangen.
- Met PIN-betaling aan de balie.

De eerste manier is voor u en voor ons de gemakkelijkste. De huur wordt elke maand op tijd betaald en wijzigingen in het huurbedrag, bijvoorbeeld door de jaarlijkse huurverhoging, worden automatisch doorgevoerd. Als u de huur opzegt, stopt vanzelfsprekend ook de automatische incasso. Dit scheelt u én ons een hoop kosten op jaarbasis. Om deze manier van betalen te belonen, krijgen de huurders die Waterweg Wonen machtigen jaarlijks € 6,00 teruggestort op hun rekening. U kunt telefonisch een machtigingskaart aanvragen bij het woonpunt van Waterweg Wonen, (010) 248 88 88.



Huur opzeggen

Bij het opzeggen van de huur geldt een opzegtermijn van minimaal 31 dagen maar eerder mag ook.

Als het kantoor van Waterweg Wonen gesloten is op de dag dat de huur eindigt, of het is een weekenddag, dan eindigt de huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag. Tot die datum betaalt u dus huur.

U kunt uw huuropzegging gratis, 24 uur per dag en 7 dagen per week, regelen via mijn.waterwegwonen.nl. Daar regelt u uw woonzaken makkelijk en snel wanneer het ú uitkomt!

Huurverhoging

Ieder jaar worden per 1 juli de huren aangepast. Deze aanpassing is nodig, omdat de kosten die Waterweg Wonen maakt om de woning te beheren, ook elk jaar stijgen. De overheid geeft aan hoeveel de huren maximaal mogen stijgen. De procedure rond de huurverhoging is geregeld in de Huurprijzenwet Woonruimte. Waterweg Wonen stuurt u tijdig uitgebreide informatie over de jaarlijkse huurverhoging.

Huurtoeslag

Als u in verhouding tot uw inkomen teveel geld kwijt bent aan huur, dan kunt u vanaf 2006 een toeslag van de Belastingdienst krijgen, de huurtoeslag. Hoeveel huurtoeslag u krijgt, hangt af van uw huurlasten, het inkomen en eventueel vermogen van uzelf, uw toeslagpartner en medebewoners. Voor de berekening van de huurtoeslag wordt uitgegaan van het actuele, geschatte inkomen. Het huurtoeslagjaar loopt van 1 januari tot 1 januari. Iedereen die huurtoeslag ontvangt, is verplicht wijzigingen in het inkomen, gezins- of leefsituatie door te geven aan de Belastingdienst/Toeslagen.

U kunt de huurtoeslag rechtstreeks aanvragen bij de Belastingdienst/Toeslagen via de internetsite www.toeslagen.nl. Het aanvraagformulier is ook te bestellen via de Belastingtelefoon: 0800 - 0543. De Belastingdienst kan de huurtoeslag direct aan ons overmaken. Wij verrekenen dan de huur-

toeslag met de huur die u moet betalen. Als u dit wilt, kunt u op het aanvraagformulier het rekeningnummer van ons invullen.

Betalingsproblemen

Huurachterstand is vervelend. Betalingsproblemen verdwijnen meestal niet vanzelf. Bespreek ze daarom snel. In veel gevallen vinden we samen wel een oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een kosteloze betalingsregeling.

Er zijn mensen die elke maand opnieuw problemen hebben met het betalen van de huur. Hun probleem wordt niet opgelost door het treffen van een betalingsregeling alleen. Dan is het zinvol om hulp te zoeken bij andere instanties, zoals Bureau Schuldhulpverlening of het NIBUD (Nederlands Instituut voor Budgettering). Waterweg Wonen kan u hierover informeren.

Herinnering

Als de huur niet op tijd door ons is ontvangen, volgen wij een procedure om de huurachterstand alsnog te incasseren. De huur moet voor de eerste van de maand bij ons binnen zijn. Na 14 dagen sturen wij een herinnering met een acceptgirokaart voor het huurbedrag dat u verschuldigd bent. Is de huur aan het einde van de maand nog niet voldaan, dan ontvangt u van ons een zogenaamde 'laatste kans-brief', waarin wij u dringend verzoeken de huur binnen acht dagen aan ons te voldoen. Als de huur daarna nog niet is betaald, schakelen wij de deurwaarder in.

Deurwaarder

Op het moment dat de deurwaarder is ingeschakeld, zullen de contacten via hem lopen. De kosten die de deurwaarder maakt om de huurschuld te incasseren, zijn geheel voor uw rekening. Dit bedrag kan al snel oplopen tot zo'n vijftien procent van het openstaande bedrag.

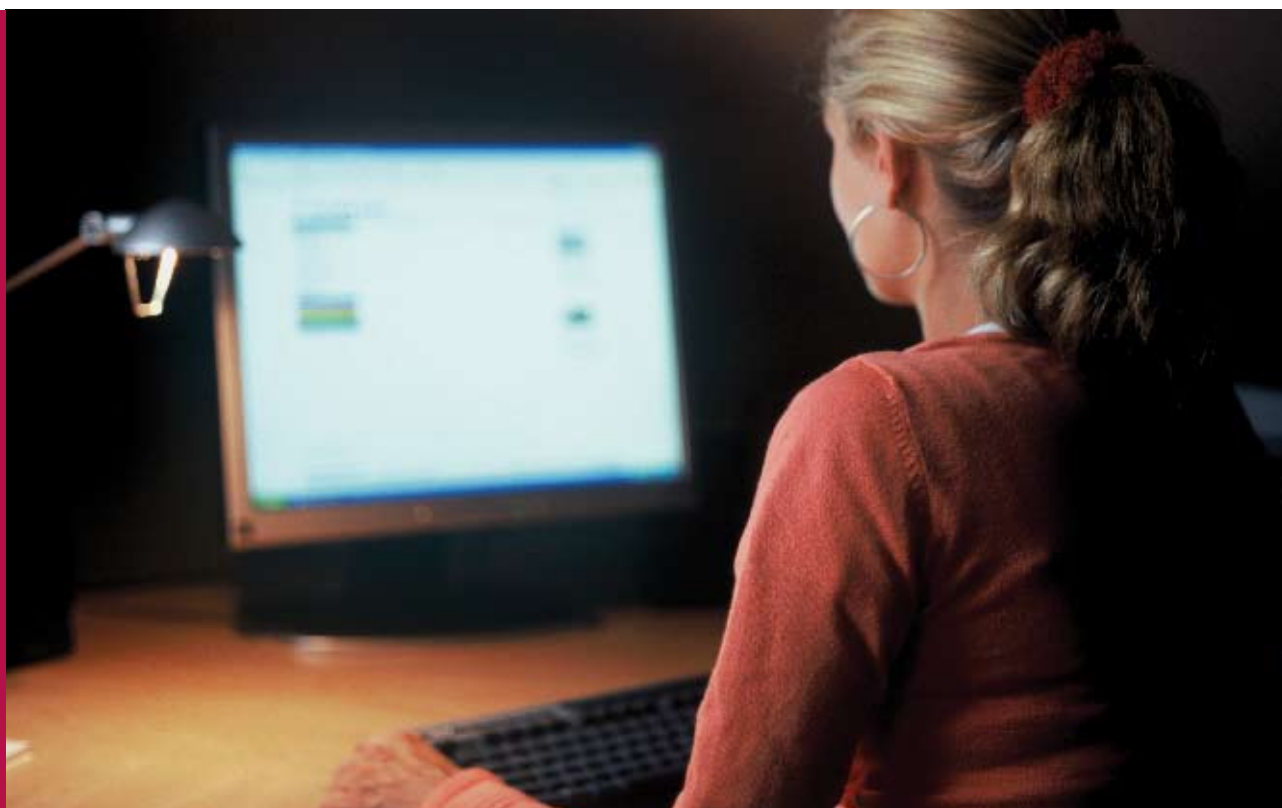
Ontbinding en ontruiming

Lukt het ook de deurwaarder niet de huurschuld te incasseren, dan zal deze een gerechtelijke procedure beginnen met als eis ontbinding van de huurovereenkomst, ontruiming van de woning en betaling van alle kosten. Naast de verschuldigde huur, inclusief de rente, worden dan ook de gerechtelijke kosten aan u in rekening gebracht.

Huur en huurbetaling is de verantwoordelijkheid van u als huurder, maar ook van Waterweg Wonen. Een deurwaarder, een rechtzaak, een ontruiming zijn hele nare ervaringen, die makkelijk zijn te voorkomen als u snel reageert wanneer u betalingsproblemen heeft. Samen zullen wij proberen het niet zo ver te laten komen. In de meeste gevallen komen wij er in een eerder stadium wel uit.

Privacy

Wij gaan zorgvuldig om met uw gegevens. Gedurende dit hele traject is uw privacy gewaarborgd.



Huurvoorwaarden

Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Vóóraf bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt.

Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend. De door huurder teveel betaalde voorschotten worden door verhuurder binnen een maand gerestitueerd, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel conform artikel 261 lid 2 boek 7 BW.

Indien huurder een of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden of verminderen, verklaart de verhuurder zich bij voorbaat akkoord mits:

- het belang van de huurder (het individuele voordeel) bij de

- wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en tenminste 70% van de huurders zich voor de voorgestelde wijziging hebben uitgesproken.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huur-overeenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 6.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening. Dit met uitzondering van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek: als de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is, kan de huurder dit zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen,

binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

- 6.5 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen.

- 6.6 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 6.7 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 6.8 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.
- Bij ernstige nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 6.9 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Bepalingen, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het

afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Huurder kan zo gewenst, legitimatie van deze personen verlangen.

6.10 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1 De huurder is verplicht de kleine herstellingen voor zijn rekening te nemen, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

7.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

7.3 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.

Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan

door het gebruik van niet goed werkende ontvangstoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil rooveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- In geval van renovatie verklaart de huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van een renovatie voor zover de huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.
- 8.3 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. De verhuurder brengt voor de behandeling van verzoeken voor het aanbrengen van een verandering aan het gehuurde geen kosten in rekening.

Huurder en verhuurder spreken voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk af of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die op grond van de vergoedingsregeling wordt berekend.

9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

- 9.6 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging. Het bepaalde in 9.1. tot en met 9.5. is van overeenkomstige toepassing.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal een maand in acht te nemen:
De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingsbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd, en indien de dag waartegen wordt opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, dan is de dag waartegen wordt opgezegd de eerstvolgende werkdag.
- 10.2 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per de eerste van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.
De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 10.4 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk heeft verklaard in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 10.5 Als een voor een oudere of gehandicapte ingerichte woning niet meer bewoond wordt (c.q. niet meer het hoofdverblijf heeft) door de betreffende oudere of gehandicapte, op grond waarvan de woning is toegewezen en/of ingericht, kan de verhuurder in ieder geval

opzeggen als:

- de zelfstandige woonruimte aan een opvolgende gehandicapte huurder wordt verstrekt, indien de woning bij de bouw was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel na de bouw met geldelijke steun op grond van enige regeling is aangepast ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;
- de zelfstandige woonruimte wordt toegewezen aan een oudere en de woning maakt deel uit van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

10.6 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, in goed overleg aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.



De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 11.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
- Bij die gelegenheid zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
- Geen andere werkzaamheden dan in het opnamerapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht, tenzij de herstelwerkzaamheden pas noodzakelijk zijn geworden nadat het rapport is opgemaakt of huurder heeft gebreken verzwegen die voor zijn risico en rekening komen.
- 11.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9. 2., door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat

waarin het zich overeenkomstig artikel 3. bij de aanvang van de huur bevond;

- 11.4 Op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, wordt door verhuurder en huurder gezamenlijk een eindinspectie gehouden. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het definitieve rapport. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, zoals is vastgesteld conform de procedure zoals die is beschreven in lid 2 van dit artikel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door ernstige nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 11.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.
- Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

- 13.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 13.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste vijftien procent van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 14

- 14.1 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken. Deze persoonsgegevens zullen niet aan organisaties worden geleverd die deze gegevens gebruiken voor commerciële doeleinden.
- 14.2 Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Bepalingen vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 14.3 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Hoewel wij er naar streven correcte en actuele informatie te verschaffen, kunnen wij niet garanderen dat de informatie juist is op het moment waarop deze wordt ontvangen of dat de informatie op dat moment nog juist is. Waterweg Wonen accepteert geen enkele aansprakelijkheid hieromtrent.



Bezoekadres Burgemeester Van Lierplein 51 **Postadres** Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen

Tel (010) 248 88 88 **Fax** (010) 248 84 77

Internet www.waterwegwonen.nl / mijn.waterwegwonen.nl **E-mail** info@waterwegwonen.nl

Waterweg Wonen is lid van KWH

